



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 217 609
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ST OLAV GATE 21 AS
Forretningsadresse: Sognsveien 9C
0450 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jørn Terje Kristensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	4 083 231	2 392 288
Sum inntekter		4 083 231	2 392 288
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3		1 259
Sum kostnader			1 259
Driftsresultat		4 083 231	2 391 029
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		251 578	186 885
Sum finansinntekter		251 578	186 885
Netto finans		251 578	186 885
Ordinært resultat før skattekostnad		4 334 809	2 577 914
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 461 725	1 109 197
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 873 084	1 468 716
Årsresultat	8	2 873 084	1 468 716
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 873 084	1 468 716
Totalresultat		2 873 084	1 468 716
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 873 084	1 468 716
Sum overføringer og disponeringer		2 873 084	1 468 716



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	9 691 528	11 153 253
Sum immaterielle eiendeler		9 691 528	11 153 253
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 6	42 848 223	42 799 225
Sum varige driftsmidler		42 848 223	42 799 225
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		9 202 896
Sum finansielle anleggsmidler			9 202 896
Sum anleggsmidler		52 539 751	63 155 374
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	6		
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		52 539 751	63 155 374
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	30 000	59 755 073
Sum innskutt egenkapital		30 000	59 755 073
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 873 084	3 400 301



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum opptjent egenkapital		2 873 084	3 400 301
Sum egenkapital	8	2 903 084	63 155 374
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	49 636 667	
Sum annen langsiktig gjeld		49 636 667	
Sum langsiktig gjeld		49 636 667	0
Betalbar skatt	5		
Sum gjeld		49 636 667	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 539 751	63 155 374



Årsregnskap

2017

St Olav Gate 21 AS

Org.nr.:984 217 609



Resultatregnskap			
St Olav Gate 21 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Annen driftsinntekt	2	4 083 231	2 392 288
Sum driftsinntekter		4 083 231	2 392 288
Annen driftskostnad	3	0	1 259
Sum driftskostnader		0	1 259
Driftsresultat		4 083 231	2 391 029
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		251 578	186 885
Resultat av finansposter		251 578	186 885
Ordinært resultat før skattekostnad		4 334 809	2 577 914
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 461 725	1 109 197
Årsresultat	8	2 873 084	1 468 716
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		2 873 084	1 468 716
Sum overføringer		2 873 084	1 468 716



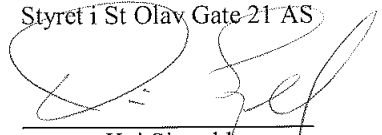
Balanse			
St Olav Gate 21 AS			
Eiendeler	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	<u>9 691 528</u>	<u>11 153 253</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>9 691 528</u>	<u>11 153 253</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 6	<u>42 848 223</u>	<u>42 799 225</u>
Sum varige driftsmidler		<u>42 848 223</u>	<u>42 799 225</u>
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	<u>0</u>	<u>9 202 896</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>0</u>	<u>9 202 896</u>
Sum anleggsmidler		<u>52 539 751</u>	<u>63 155 374</u>
Fordringer			
Sum eiendeler		<u>52 539 751</u>	<u>63 155 374</u>

St Olav Gate 21 AS Org.nr: 984 217 609



Balanse			
St Olav Gate 21 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	30 000	59 755 073
Sum innskutt egenkapital		30 000	59 755 073
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 873 084	3 400 301
Sum opptjent egenkapital		2 873 084	3 400 301
Sum egenkapital	8	2 903 084	63 155 374
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	6	49 636 667	0
Sum annen langsiktig gjeld		49 636 667	0
Kortsiktig gjeld			
Sum gjeld		49 636 667	0
Sum egenkapital og gjeld		52 539 751	63 155 374

Oslo, 28.02.2018
Styret i St Olav Gate 21 AS


Kai Sjøvold
styreleder/daglig leder

St Olav Gate 21 AS Org.nr: 984 217 609



Noter 2017

St Olav Gate 21 AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for små foretak. Unntaksregler for små foretak er benyttet for utarbeidelse av årsberetning og kontantstrømoppstilling.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Boligeiendommer som anses å ha en åpenbar høyere verdi enn bokført er ikke avskrevet, jfr egen note om varige driftsmidler.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Konsern

Selskapet er datterselskap i Fredensborgkonsernet. Konsernregnskap utarbeides av Fredensborg



Noter 2017

St Olav Gate 21 AS

Eiendomsselskap AS, org.nr 988 664 332.

Note 2 Leieinntekter

Utleie av selskapets eiendom skjer via søsterselskapet Fredensborg Norge AS gjennom en barehouse-avtale.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte og det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets tillitsvalgte eller styret. Daglig leder og styret lønnes fra annet konsernselskap.

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Revisjonshonorar er belastet Fredensborg Norge og allokert ut som en del av internleien til selskapet i henhold til selskapets barehouse avtale med Fredensborg Norge.

Note 4 Anleggsmidler

	Goodwill	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg
Anskaffelseskost pr. 01.01.17		72 408 176	
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler		48 998	
= Anskaffelseskost 31.12.17	0	72 457 174	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.17		29 608 951	
= Bokført verdi 31.12.17	0	42 848 223	0
Økonomisk levetid		50 år	



Noter 2017

St Olav Gate 21 AS

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.17		72 408 176
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler		48 998
= Anskaffelseskost 31.12.17	0	72 457 174
Akkumulerte avskrivninger 31.12.17		29 608 951
= Bokført verdi 31.12.17	0	42 848 223

Økonomisk levetid

Eiendommen er en eiendom sentralt i Oslo.

Det er ikke kostnadsført avskrivninger da eiendommen har en verdi som åpenbart overstiger bokført verdi.



Noter 2017

St Olav Gate 21 AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	1 461 725	1 109 197
Skattekostnad ordinært resultat	1 461 725	1 109 197
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	4 334 809	2 577 914
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 098 735	-1 048 635
Anvendelse av fremførbart underskudd	-3 236 074	-1 529 279
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2017	2016	Endring
Varige driftsmidler	-13 149 541	-14 248 276	-1 098 735
Sum	-13 149 541	-14 248 276	-1 098 735
Akkumulert fremførbart underskudd	-28 987 538	-32 223 611	-3 236 074
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-42 137 079	-46 471 887	-4 334 809
Utsatt skattefordel (23 % / 24 %)	-9 691 528	-11 153 253	-1 461 725



Noter 2017

St Olav Gate 21 AS

Note 6 Konsernmellomværende og panthefninger

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

Fordringer:

	2017	2016
Fordring Fredensborg Eiendomsselskap AS	0	9 202 896
Sum fordringer	0	9 202 896

Gjeld:

	2017	2016
Gjeld til Fredensborg Eiendomsselskap AS	49 636 667	0
Sum gjeld	49 636 667	0

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 42 848 223,-.

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i St Olav Gate 21 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	300,00	30 000
Sum	100		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
FREDENSBORG EIENDOMSSEL...	100	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	100	100,0	100,0



Noter 2017

St Olav Gate 21 AS

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2016	59 755 073	3 400 301	63 155 374
Endringer ført mot EK		0	0
Pr. 01.01.2017	59 755 073	3 400 301	63 155 374
Årets resultat		2 873 084	2 873 084
Nedsettelse av aksjekapital. Vedtatt, ikke registrert	-59 725 073		-59 725 073
Utdelt utbytte		-3 400 301	-3 400 301
Pr. 31.12.2017	30 000	2 873 083	2 903 083

Forutsetningen om fortsatt drift er oppfylt og legges til grunn for årsregnskapet.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i St Olav gate 21 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for St Olav gate 21 AS som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, fortalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;



- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 26. mars 2018
ERNST & YOUNG AS

Anders Gøbel
statsautorisert revisor